



Datum

30 oktober 2018

Geachte woordvoerders wonen,

U heeft tot 1 november de gelegenheid te reageren op Wet maatregelen middenhuur (TK 35036). Wij willen u graag onze opmerkingen en vragen meegeven. Hopelijk kunt u het nog meenemen bij uw voorbereiding.

Inleiding

De VNG is allereerst ingenomen met het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet om meer middenhuur te realiseren. Tevens steunen wij het voorstel om de markttoets uit de Woningwet te vereenvoudigen.

Gemeenten willen meer investeren in middenhuur. In 2017 hebben wij geïventariseerd bij gemeenten of er behoefte was aan meer middenhuur. Dat was in de meerderheid van de gemeenten het geval. Opvallend daarbij was dat ook in kleinere kernen en in meer ontspannen woningmarktregio's er een behoefte is aan middenhuur. Daarom is het van belang dat er heldere en werkbare regelgeving komt om de investeringen in middenhuur mogelijk te maken. De huidige markttoets is te ingewikkeld en niet werkbaar. Dit wetsvoorstel voorziet in een goede procedure. Aanvullend willen gemeenten meer mogelijkheden om te kunnen sturen op prijs, kwaliteit, indexering van de huurprijs en de wens dat de woning tenminste 15 jaar als middenhuurwoning blijft bestaan.

De wijziging van de Huisvestingswet

De huidige Huisvestingswet biedt de mogelijkheid aan gemeenten om zelf een prijsgrens te bepalen afhankelijk van de lokale omstandigheden. De wijziging zoals in dit wetsvoorstel zijn opgenomen zien wij als een noodzakelijke en wenselijke verduidelijking van de Huisvestingswet.

De wijzigingen van de Woningwet

In het regeerakkoord was de vereenvoudiging van de markttoets al aangekondigd. Een vereenvoudiging van de markttoets is ook logisch nu de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB werkzaamheden binnen de corporatie een feit is. Met de goedkeuringsprocedure in de wet wordt bepaald of een corporatie toestemming krijgt bepaalde niet-DAEB werkzaamheden te verrichten.

Onduidelijkheid marktverkenning

In (de toelichting op) het wetsvoorstel is echter niet helemaal duidelijk wat de juridische status is van een marktverkenning; en meer in het bijzonder wat de juridische status is van de *uitkomst van de marktverkenning*.

Voor zover uit de marktverkenning blijkt dat een woningcorporatie, en alléén de woningcorporatie, bereid en in staat is een investering in middenhuur te doen, voorziet het nieuwe artikel 44c in de goedkeuringsprocedure op basis waarvan de corporatie ook daadwerkelijk de investering kan doen. Onze vragen zijn daarbij:

- Wat is de status van een marktverkenning als hieruit voortvloeit dat een marktpartij als enige bereid en in staat is de werkzaamheden te verrichten?
- Wat te doen als er meerdere marktpartijen zijn die dat kunnen?

Wij willen u graag verzoeken hierover meer helderheid te vragen bij de minister. In de praktijk zal er doorgaans via een aanbestedingsprocedure worden bepaald met wie de gemeente in zee gaat. Dan rijst de vraag wat de markttoets, als procedure hieraan vooraf is gegaan, voor een juridische betekenis heeft.

Gemeentelijke positie middenhuur niet stevig genoeg

Dit wetsvoorstel is getiteld 'Wet maatregelen middenhuur' maar is wat ons betreft niet volledig. Recente ervaringen van gemeenten leren dat het lastig is om te borgen dat een nieuw te realiseren middenhuurwoning aan een bepaalde eisen voldoet. Een gemeente wil bijvoorbeeld borgen dat een middenhuurwoning ten minste 45 m² bedraagt; dat de huurprijs van de woning niet hoger is dan 950 euro; dat er een afspraak ligt over indexering van de huurprijs én dat er een afspraak ligt dat de woning in ieder geval 15 jaar als middenhuurwoning blijft bestaan.

De VNG pleit er voor om te borgen dat gemeenten een betere positie krijgen om deze praktische zaken goed te kunnen regelen, ook als een gemeente geen eigenaar is van de grond. De betaalbaarheid in het middensegment verdient de nodige aandacht. En zeker bij nieuw te realiseren woningen moeten waarborgen voor betaalbaarheid een gegeven zijn. Dit zou dan goed aansluiten bij het voornemen van de minister om excessieve huren in bestaande middenhuurwoningen aan te pakken.